संख्याः–1895/V/ आ0–2016–11(एल0यू0सी0)/03–2016

प्रेषक,

आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1– मुख्य प्रशासक,
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर
विकास प्राधिकरण,देहरादून।

2– अध्यक्ष/ उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
हरिद्वार/देहरादून।

3– अध्यक्ष/ सचिव,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।

आवास अनुभाग–2 देहरादूनः दिनांकः 2–8 दिसम्बर, 2016

विषयः– महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1877/V-आ0–2011–99 (आ0) /2011, दिनांक 21 दिसम्बर, 2011 के अनुक्रम में वर्तमान में राज्य में प्रभावी महायोजनाओं में भू–उपयोगों का वर्गीकरण एवं भारत की अर्बन डेवलपमेंट प्लान्स फारम्यूलेशन एण्ड इम्पलीमेंटेशन (UDPFI) गाइडलाईन्स के अनुसार निर्धारित किया जाता है। उक्त शासनादेश में निर्धारित भू–उपयोग श्रेणियों एवं राज्य में विद्यमान महायोजनाओं के भू–उपयोग में भिन्नता के कारण शासन को समय–समय पर विचाराधीन भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर भू–उपयोग एवं परिवर्तन शुल्क के निर्धारण में अस्पष्टता की स्थिति उत्पन्न हो रही है। साथ ही प्रचलित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क सम्बन्धी शासनादेश में निर्धारित शुल्क युक्ति संगत नहीं है।

2– उपरोक्त वर्णित परिस्थिति के निवारण के सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के निर्धारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–1205/V/आ0–2005–11(एल0यू0सी0)/2005, दिनांक 12–4–2005 एवं शासनादेश संख्या–1573/ V /आ0–2005–11(एल0यू0सी0)/2005, दिनांक 19–9–2006 को अवक्रमित करते हुए निम्न व्यवस्था को तात्कालिक प्रभाव से लागू किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैंः–

(1) महायोजना एवं परिक्षेत्रीय योजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमन्यता को एक अधिकार के रुप में न देखते हुए उत्तराखण्ड राज्य की भौगोलिक पृष्ठीभूमि, संवेदनशील पर्यावरण एवं इसके संरक्षण की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए सुनियोजित नगरीय विकास, राज्य के पर्यटन एवं औद्योगिक विकास की प्रोत्साहन नीति अन्तर्गत विचार किया जायेगा। भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव सम्बन्धित विकास प्राधिकरण बोर्ड/नियंत्रक प्राधिकारिणी के अनुमोदनोपरान्त शासन को प्रेषित किये जायेंगे।

(2) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन केवल ऐसी स्थिति में विचारणीय होगा, यदि प्रस्तावित प्रस्तावित कियाकलाप, जिस हेतु भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव किया गया हो, महायोजना में निकटवर्ती क्षेत्र के प्रस्तावित भू–उपयोग के संगत(Compatible) हो तथा मानकानुसार स्थल को पहुंच मार्ग उपलब्ध हो।

(3)– उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास (संशोधन) अधिनियम 2013 की धारा–41, उत्तराखण्ड (उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश, 2006 की धारा–38(1) तथा उत्तराखण्ड (उत्तर प्रदेश निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम, 1958) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश 2006 की धारा–5 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य के समस्त विकास प्राधिकरणों/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों/विनियमित क्षेत्रों के अन्तर्गत महायोजना में भूमि के भू–उपयोग, जिसकी श्रेणी यू0डी0पी0एफ0आई0 गाइडलाइन में स्तर–1 के अनुरूप निर्धारित की गयी है, के परिवर्तन हेतु शुल्क की दरे प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम में एफ0ए0आर0 के आधार पर निर्धारित की जाती है। ऐसी परियोजनायें/निर्माण गतिविधि, जिनका प्रचलित भवन उपविधि में वर्णित अनुसार अनुमन्य एफ0ए0आर0 1.5 तथा इससे अधिक हो, में निम्न तालिकानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरों का निर्धारण होगा। ऐसी परियोजनायें/निर्माण गतिविधि, जिनका प्रचलित भवन उपविधि मं वर्णित अनुसार एफ0ए0आर0 1.5 से कम हो, का भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क तालिका में वर्णित शुल्क का 50 प्रतिशत देय होगा।

**भू –उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें भू–खण्ड पर सर्किल रेट का प्रतिशत**

| प्रस्तावित भू–उपयोग<br>महायोजना में भू–उपयोग | कृषि एवं हरित क्षेत्र | परिवहन एवं संचार | मनोरंजन एवं पर्यटन | सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक | आवासीय | औद्योगिक | व्यवसायिक/ व्यवसायिक कार्यालय |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1– कृषि एवं हरित क्षेत्र | – | 10 | 30 | 25 | 50 | 50 | 150 |
| 2– परिवहन एवं संचार (मार्ग प्रस्ताव को छोडकर)* | – | – | 20 | 40 | 60 | 50 | 100 |
| 3– मनोरंजन एवं पर्यटन | – | – | – | 30** | 50 | 70 | 100 |
| 4– सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक (विश्वविद्यालय को छोडकर)* | – | – | – | – | 20 | 50 | 100 |
| 5– आवासीय | – | – | 10 | 10 | – | 200 | 100 |
| 6– औद्योगिक*** | – | – | 10 | 15 | 100 | – | 100 |
| 7– व्यवसायिक | – | – | – | – | – | – | – |

नोट :–

(क) * मार्ग एवं विश्वविद्यालय प्रस्तावों से अन्य उपयोगों में से भू– उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।

(ख) ** केवल राजकीय, अद्धराजकीय एवं शासन द्वारा वित्त पोषित निर्माण/परियोजनाओं में विचारणीय।

(ग) *** राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी औद्योगिक आस्थान/क्षेत्रों के भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन पर सामान्यतः विचार नहीं किया जायेगा तथा यदि आवश्यक हो तो ऐसे प्रकरणों में उत्तराखण्ड शासन के उद्योग विभाग से अनापत्ति आवश्यक होगी।

(घ) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं ।

(च) 1 से 7 तक भू–उपयोग श्रेणी महायोजना भू–उपयोग अनुसार।

(4)– भू–खण्ड संग्रहण (Land Consolidation) को प्रोत्साहन देने के उद्देश्य से तालिका में वर्णित गुणांक अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण किया जायेगा। उक्त में वर्णित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण भू–उपयोग परिवर्तन के निर्णय के समय, उस क्षेत्र में प्रचलित भूमि मूल्य, जो जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट का प्रतिशत होगा, आवेदक द्वारा जमा करना होगा।

| भूखण्ड का शुद्ध क्षेत्रफल (हेक्टेयर) | | गुणांक |
|---|---|---|
| मैदानी क्षेत्र | पर्वतीय क्षेत्र | |
| 0.25 तक | 0.10 तक | 1.0 |
| 0.25 से अधिक और 1.0 तक | 0.10 से अधिक और 0.5 तक | 0.9 |
| 1.0 से अधिक और 5.0 तक | 0.5 से अधिक और 2.5 तक | 0.8 |
| 5.0 से अधिक और 10.0 तक | 2.5 से अधिक और 5.0 तक | 0.7 |
| 10.0 से अधिक | 5.0 से अधिक | 0.6 |

**भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क = भू–खण्ड का शुद्ध क्षेत्रफल X सर्किल रेट X लागू प्रतिशत X गुणांक**

(5)– राजकीय/अर्द्धराजकीय कार्यालय एवं सरकारी जन उपयोगितायें एवं सेवायें से सम्बन्धित प्रयोजन के प्रकरणों तथा शासन द्वारा वित्त पोषित निर्माण/परियोजनाओं हेतु आवश्यक भू–उपयोग परिवर्तन पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।

(6)– भू–उपयोग परिवर्तन हेतु भू–उपयोग श्रेणी के निर्धारण के लिए भूखण्ड में प्रस्तावित भवन/परियोजनाओं का प्रयोजन प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित उपयोग समूहों (Use Group) के अनुसार किया जायेगा।

(7)— मनोरंजन एवं पर्यटन सम्बन्धी कियाकलापों अन्तर्गत एम्युजमेंन्ट पार्क, वाटर पार्क, नैचुरल एवं बौटेनिकल पार्क, जीव उद्यान, वानस्पतिक उद्यान, सांईस एवं एडवेंन्चर उद्यान, शैल उद्यान, प्लानेटोरियम, नौकायन क्लब, मत्स्य उद्यान, चिल्ड्रेन थियेटर, स्टेडियम, स्वीमिंग पूल, गोल्फ कोर्स, स्केटिंग रिंक, इको रिजोर्ट, सांस्कृतिक कियाकलाप व अन्य अनुसांगिक उपयोग, जिनके कियाकलाप/प्रवृत्ति उपरोक्त वर्णित के समतुल्य हों।

(8)— सक्रिय नगरीय भू—उपयोग अथवा महायोजना मे प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों के भू—उपयोग परिवर्तन हेतु विचाराधीन प्रकरण पर पहुँच मार्ग का निर्धारण प्रभावी उपविधियों/विनियमों के अनुसार किया जायेगा तथा विभिन्न निर्माण गतिविधियों हेतु न्यूनतम भूखण्ड मानक निम्नानुसार होंगे —

(1)— व्यवसायिक 4000 वर्गमीटर

(2)— शिक्षण संस्थायें 4000 वर्गमीटर

(3)— चिकित्सा सुविधायें 2000 वर्गमीटर

(4)— आवासीय (केवल समूह आवास—प्लाटेड अथवा फ्लेटेड) न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर

(5)— औद्योगिक इकाई/परिसर— SIDCUL/ SIDA/उद्योग विभाग की संस्तुति पर।

नोट

(i) उक्त वर्णित क्षेत्रफल मानक मैदानी क्षेत्रों में प्रभावी होगा तथा पर्वतीय क्षेत्रों में क्षेत्रफल मानक उक्त निर्धारित से 50 प्रतिशत कम होंगे।

(ii) शिक्षण सुविधाओं हेतु कुल विद्यार्थी संख्या एवं चिकित्सा सुविधाओं हेतु कुल शैययाओं की संख्या का 10 प्रतिशत के समतुल्य लाभार्थियों को निःशुल्क/रियायती दरों पर शिक्षण/चिकित्सा सुविधायें उपलब्ध कराई जानी अनिवार्य होगी।

(iii) मनोरंजन/पर्यटन से सम्बन्धित परियोजना अन्तर्गत 25 प्रतिशत रोजगार, राज्य के मूल निवासियों हेतु आरक्षित किया जाना आवश्यक होगा।

(9)— व्यक्तिगत आवासीय भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल कम होता है, को पृथक से भू—उपयोग में वर्गीकृत नहीं किया जा सकता है। अतः इस हेतु भू—उपयोग परिवर्तन शासनादेश के प्रावधान के अनुसार किया जाना व्यवहारिक नहीं होगा तथापि एकल अथवा सामूहिक रूप से ऐसे प्रारम्भिक प्रस्ताव प्राधिकरण द्वारा शासन को संदर्भित किये जाते हैं तो तकनीकी परीक्षण उपरान्त पृथक से शासनादेश द्वारा निस्तारण किया जायेगा।

(10)— प्रदेश के मान्यता प्राप्त पत्रकारों को कृषि से आवासीय में भू—उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क 15 प्रतिशत की दर से निम्नलिखित शर्तों के

अधीन देय होगा।

(क) प्रदेश के मान्यता प्राप्त पत्रकारों को उपरोक्त सुविधा मात्र एक बार के लिए अनुमन्य होगी।

(ख) उपरोक्त सुविधा का लाभ ऐसे पत्रकारों के लिए 250 वर्गमीटर तक के एकल भूखण्ड़ों के लिये ही अनुमन्य होगा।

(ग) उपरोक्त सुविधा का लाभ लेकर परिवर्तित कराये गये भूखण्डों/भवनों को 10 वर्षों तक हस्तान्तरित/विक्रय नहीं किया जायेगा।

(घ) उपरोक्त सुविधा का लाभ सम्बन्धित अधिनियमों/सुसंगत विनियमों एवं उप नियमों के अधीन ही दिया जायेगा।

(11)— राज्य में सीमित औद्योगिक क्षेत्र को संरक्षित करने के उद्देश्य से उद्योग भू—उपयोग की भूमि का भू—उपयोग परिवर्तन हतोत्साहित किया जाना उचित है। तथापि विशेष परिस्थिति में भू—उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य होने पर प्रकरण विशेष में वांछनानुसार भू—उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने पर विचार किया जायेगा। परन्तु ऐसी भूमि, जो औद्योगिक उपयोग हेतु औद्योगिक आस्थानों/व्यक्तियों को राज्य सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी है, उन प्रकरणों में भूमि का भू—उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।

3— भू—उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास (संशोधन) अधिनियम, 2013 की धारा—38 क (1) के अनुसार धनराशि जमा कराये जाने की कार्यवाही की जायेगी तथा उत्तराखण्ड (उ0प्र0 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1986)(संशोधन, 2012) की धारा—12 में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्ति सुझावों की प्राप्ति हेतु समचार पत्रों में प्रकाशन से पूर्व भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क भू—स्वामी से सम्बन्धित विकास प्राधिकरण /विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा जमा कराया जायेगा। जमा कराये जाने की सूचना उपलब्ध करा देने के उपरान्त ही भू—उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित अधिसूचना का प्रकाशन समाचार पत्रों में किया जायेगा, सूचना का समाचार पत्रों में प्रकाशन से सम्बन्धित शुल्क का व्यय भी भू—स्वामी से प्राप्त किया जायेगा।

भवदीय,

(आर0 मीनाक्षी सुन्दरम्)
सचिव।

संख्या–1895/V/आ0–2016–तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

(1) आयुक्त, गढ़वाल मण्डल/कुमायूँ मण्डल, पौड़ी/देहरादून।
(2) समस्त जिलाधिकारी, उत्तराखण्ड।
(2) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून।
(3) सहयुक्त नियोजक, गढ़वाल/कुमायूँ सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून/हल्द्वानी।
(4) गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(सुरेन्द्र सिंह रावत)
उप सचिव।